



Communauté de communes Pithiverais Gâtinais

## **ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL valant PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT du Secteur BEAUNOIS**

---

Compte-rendu de la réunion des personnes publiques  
associées du 28 février 2017

### **1. OBJET DE LA REUNION**

L'objectif de la réunion visait à recueillir les remarques des personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi-H du Beaunois, à la suite de la diffusion de la première version du Diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement.

### **2. LIEU DE LA REUNION**

Siège administratif de la communauté de communes Pithiverais Gâtinais, à Beaune-la-Rolande

### **3. POINTS ABORDES**

- **Remarques des représentants du SCOT sur le diagnostic :**

Dans le SCoT, Boiscommun ressort comme étant un « pôle à structurant à renforcer ».

La terminologie des classements de communes est à harmoniser entre les documents.

#### Sujets à traiter/approfondir :

- Les éléments de Trame Verte et Bleue pourraient être plus fins en s'appuyant sur le travail mené par le Pays, avec une cartographie plus détaillée. La Rimarde, identifiée comme un corridor écologique d'échelle nationale doit également figurer.

- Il manque également des éléments sur la précarité énergétique des logements et les modes de chauffage et les énergies renouvelables.
  - Un travail sur les entrées de ville.
  - Un travail sur les mobilités douces autour des pôles générateurs de flux : faire ressortir les cheminements existants (naturels ou créés), utilisés et pas forcément matérialisés, l'accès aux équipements pour les piétons, les liens en circulations douces entre les communes, suivant le cas échéant différentes échelles d'approche.
  - Par ailleurs, un volet foncier et bilan des documents d'urbanisme en vigueur sera intégré au diagnostic du PLUI-h du Beaunois, suite à la transmission des données produites respectivement par le Syndicat Mixte du SCoT Beauce Pithiverais en Gâtinais et par la chambre d'agriculture du Loiret. Le diagnostic foncier intégrera également les éléments de « dents creuses » et de friches urbaines et/ou agricoles potentiellement mobilisables, à l'avenir, pour du logement. Le travail des élus dans leurs conseils municipaux a permis d'établir une première base de travail concernant les disponibilités foncières dans le tissu urbain existant.
- **Remarques de la DDT45 sur le diagnostic :**

Dans l'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années, il serait intéressant de différencier la consommation pour l'habitat, l'activité économique ou la mise en place d'équipements. Cette question est actuellement en cours de finalisation en phase diagnostic de la mission de révision du SCoT Beauce Gâtinais en Pithiverais.

Le devenir de la ZAC d'Auxy est également soulevé : le SCoT rappelle qu'un schéma de développement économique est actuellement en cours d'élaboration. Dans celui-ci, la ZAC d'Auxy est intégrée en tant qu'équipement économique de premier plan, et devra être prévu en tant que tel dans le futur document d'urbanisme. Il convient aussi de considérer cet espace d'activité futur comme un réel élément de projet politique de la commune d'Auxy et de l'intercommunalité Pithiverais Gâtinais, cet équipement constituant un véritable levier de développement économique à moyen et long termes pour le Pithiverais dans son ensemble. Sa vocation devra être définie afin de mieux promouvoir ce grand équipement, la desserte par les réseaux, et favoriser la création d'emplois.

**Remarques Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sur le diagnostic :**

La présence d'un grand nombre de monuments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques n'apparaît pas suffisamment. La dimension patrimoniale du territoire fera donc l'objet d'approfondissement.

Un lien avec le volet tourisme pourrait être créé avec le patrimoine naturel et le patrimoine bâti.

Il est également rappelé que le contexte législatif des servitudes d'utilité publique portant sur la protection des éléments de patrimoine (Loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine) se reconfigure. Les décrets d'application devraient paraître prochainement, produisant ainsi les règles de modification du périmètre de protection des Monuments historiques.

▪ **Remarques des élus :**

L'adjoint à Juranville précise que son territoire subit une pression très forte pour l'installation d'éoliennes. Une cinquantaine d'éoliennes sont prévues. La sous-Préfecture corrige en précisant que les projets prévus portent sur une quinzaine de mas. L'élu fait en revanche allusion à la co-visibilité

d'installations situées sur les territoires voisins, à l'est. Par ailleurs, un certain nombre de projet d'éoliennes finalement non aboutis, figurent dans le diagnostic, dans le volet « potentiel des énergies renouvelables ». La mise à jour de cette carte est donc nécessaire.

Le représentant de Lorcy interroge sur les capacités de renforcement de l'habitat dans les hameaux dans lesquels des investissements importants ont été réalisés (sécurité incendie notamment), investissements dont le coût pourrait être mieux réparti par l'intensification de l'urbanisation dans les hameaux. Il convient de définir un projet de développement avant d'envisager les outils qui permettront son application : les ouvertures à l'urbanisation devront être en adéquation avec les besoins établis dans le PADD.

Le représentant de Barville-en-Gâtinais indique que le pôle santé est très déficitaire sur le territoire. Les habitants doivent se rendre dans des communes pôles extérieures au territoire pour voir des spécialistes, alors que ce sont les personnes âgées, donc moins mobiles, qui sont les plus concernées. A titre d'exemple, ici, le délai d'attente est de 6 à 9 mois pour avoir un rendez-vous chez un spécialiste.

Le représentant de Nancray-sur-Rimarde questionne sur la production neuve : quelle répartition entre les communes ? Il précise que Boiscommun doit être mis à la même échelle que Chambon et Nibelle (cohérence entre la terminologie du SCoT et celle du PLUi-H). L'ouverture de terrains pour de l'urbanisation future est également questionnée. Il est rappelé que le PLUi est avant tout porteur d'un projet de territoire, les outils réglementaires n'étant que les moyens de mettre en œuvre ce projet. Celui-ci fixe des objectifs de développement, qui impliqueront la mobilisation plus ou moins forte d'espace, que ce soit en renouvellement, en intensification ou en extension.

La question de lotissements est également soulevée, en comparaison d'une urbanisation en second rideau des voies de passage. Il est rappelé que l'esprit du développement urbain est à l'optimisation des tissus urbains existants et de l'épaississement de la tache urbaine (développement dans les espaces desservis par les réseaux) plutôt qu'à un développement en nappe, consommatrice d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. En revanche, la problématique des relations de voisinage doivent être intégrées aux réflexions sur les modes d'habiter les formes urbaines innovantes en matière de gestion des espaces communs et des espaces privés.

Le représentant de Beaune-la-Rolande interroge la Chambre d'Agriculture sur sa politique en termes de changement de destination des terrains agricoles. La Chambre d'agriculture répond que la règle est d'utiliser les terrains en fonction des besoins et de ne pas faire de stock préventif. Il s'agit d'éviter de perdre des espaces afin de repousser la date de mobilisation de nouveaux terrains. Il est question de densité et de mixité des fonctions, tout en gardant une qualité de vie.

La sous-Préfète informe les élus de l'existence d'aides de l'Etat en faveur de l'amélioration énergétique et de la réhabilitation des logements, de l'adaptation ou de la sortie d'insalubrité (aides de l'ANAH). Les services de la préfecture sont à leur disposition pour des éléments d'informations et d'accompagnement. Une Opération de Programmation d'Amélioration de l'Habitat est déjà mise en œuvre sur le territoire par l'ancienne intercommunalité du Beaunois, action poursuivie par celle du Pithiverais Gâtinais (action en cours).

**AUTRES QUESTIONS :** Périmètre de recul lié aux cimetières et aux exploitations agricoles entraînant des nuisances : quelles conséquences lorsque les dents creuses identifiées sont situées dans ce périmètre ? En ce qui concerne les exploitations agricoles nuisantes, la Chambre d'Agriculture confirme ce recul nécessaire. Articulation des objectifs du PLUi-H et ceux du SCoT : reprise des polarités du SCoT et déclinaison des objectifs dans le PLUi-H en compatibilité.